

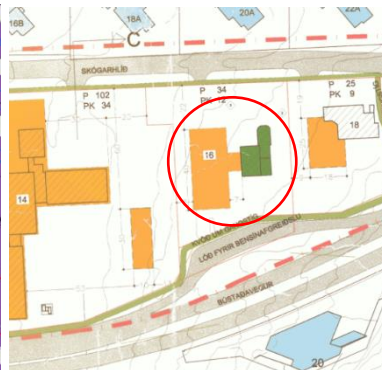


Skógarhlíð 16 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Reir þróunar ehf., dags 20. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 16 við Skógarhlíð sem felst í uppbyggingu á svokölluðum lífsgæðakjarna lóð þ.e. fjölbreytt búsetuform fyrir eldra fólk, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Samþykkt deiliskipulag



Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Skógarhlíð 16 miðsvæði M7.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. apríl 2001 með síðari breytingum.

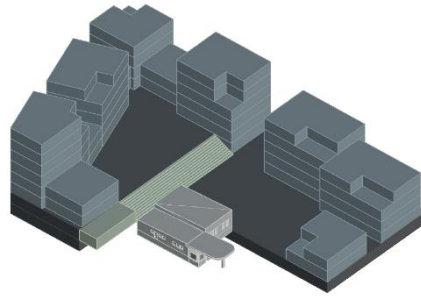
Samningur við Reykjavíkurborg

Lóðarhafi og Reykjavíkurborg undirrituðu samkomulag 25. júní 2021 um að unnið yrði breyting á deiliskipulag fyrir lóðina. Um er að ræða bensinstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi víki fyrir verslunar-, atvinnu-, þjónustuhúsnæði og íbúðum. Lagt er upp með að í breytingunni á deiliskipulaginu verði valkvætt af hálfu lóðarhafa hvort á efri hæðum verði íbúðar eða atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á jarðhæð.

Í samningnum kemur meðal annars fram að Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsunum á lóðinni og að kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignarskiptayfirlýsingu skal skilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og skal sérstakri kvöð þinglýst á þær íbúðir.

Gildandi deiliskipulag

Húsið á lóð nr. 16 við Skógarhlið er bensínstöð, byggð árið 1964. Í deiliskipulaginu er bensínstöðin vernduð sem 20. aldar bygging. Skv. gildandi deiliskipulagi eru allnokkrar byggingarheimildir til staðar á lóðinni, heimilt er að byggja við núverandi bensínstöð 1.720 m² á þremur hæðum, þar sem þriðja hæðin er inndregin. Í deiliskipulaginu er sérstaklega tekið fram að sýna þurfi sérstaka aðgát við endurgerð og hönnun viðbyggingar vegna verndunargildis bensínstöðvarinnar.



Samningur við Reykjavíkurborg

Lóðarhafi og Reykjavíkurborg undirrituðu samkomulag 25. júní 2021 um að unnið yrði breyting á deiliskipulag fyrir lóðina. Um er að ræða bensínstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi víki fyrir verslunar-, atvinnu-, þjónustuhúsnæði og íbúðum. Lagt er upp með að í breytingunni á deiliskipulaginu verði valkvætt af hálfu lóðarhafa hvort á efri hæðum verði íbúðar eða atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á jarðhæð.

Í samningnum kemur meðal annars fram að Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsunum á lóðinni og að kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignarskiptayfirlýsingu skal skilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og skal sérstakri kvöð þinglýst á þær íbúðir.

Tillagan

Tillaga gerir ráð fyrir 7262 m², 2-6 hæða fjölbýlishús. Nýtingarhlutfall 1,5 ofanjarðar og 1,8 með bílastæðakjallara.

Fjöldi íbúða samkvæmt tillögu eru 70 (100 m² per íbúð) og bílakjallari á tveimur hæðum, stærðir eru 1730 m² og 3400 m². Núverandi bensínstöð á lóð er 230 m².



Skipulagsfulltrúi hefur eftirfarandi athugasemdir:

Gæta þarf samhengis við byggðamynstur í umhverfinu. Þegar tillagan er skoðuð m.t.t. aðliggjandi byggðar teljum við nauðsynlegt að draga úr hæð og umfangi hússins. Betur færi á að draga úr um eina hæð, hafa að hámarki 5 hæðir á lóðinni. Núverandi bensínstöð er ekki stór, aðeins ein hæð, finlegur arkitektúr sem hverfur inn í byggingamassan sem lagður er til í tillögunni. Lagt er til að bensínstöðinni sé gefið meira rými og sleppa alveg tveggja hæða byggingunum sitthvoru megin við bensínstöðina. Mikilvægt er að teikna umhverfið rétt svo hægt sé að gera sér betur grein fyrir skalanum. Teikna þarf massann fyrir húsið nr. 18 við Skógarhlíð nákvæmara þar sem byggingin er bæði 2 og 3 hæðir.

Með tillögunni skal fylgja hljóðvistarskýrsla sem sýnir hljóðstig á svæðinu og skuggavarp sem sýnir jafndægur, sumarsólstöður, vetrarsólstöður og 1. maí. Mikilvægt er að vinna að mótvægisáðgerð hvað varðar hávaða og loft mengun á svæðinu ef það eiga vera íbúðir sem snúa út að Bústaðarveg.

Samkvæmt samningi um uppbyggingu að breytingu á deiliskipulagi er það valkvætt af hálfu lóðarhafa hvort á efri hæðum verði íbúðar eða atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á jarðhæð.

Áhersla skal lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum. Einnig þarf að huga að dýpt íbúða húsakroppanna.

Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35%. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð. Ekki verður fallist á að hafa bara 100 m² íbúðir eins og kemur fram í tillögu.

Tryggja skal gæði dvalarsvæða og sólargæða á útisvæðum. Samkvæmt Aðalskipulagi skal gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt.

Lóðarfrágangur er mikilvægur, lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Við lóðarhönnun þarf að gera þarfagreiningu og athuga á möguleikum með blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni. Hugsa þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæðinu innan lóðar og við stíga borgarinnar. Mikilvægt er að hækka salarhæð allrar fyrstu hæðar þannig meiri rýmd skapist á neðstu hæð hússins.

Við ákvörðun á bílastæðafjölda og hjólastæðafjölda á lóðinni skal taka útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Skógarhlíð 16 er á skilgreindu svæði 1. Það, ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bílastæða og hjólastæða fjölda.

Mikilvægt er að lóðin geti boðið upp á vistvænan lífstíl. Í tillögu um breytingunni á deiliskipulagi skal gera kröfu um a.m.k. tvö hjólastæði/íbúð. Hluti þeirra skal vera inni í húsinu/yfirbyggður en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Gera skal ráð fyrir jarðvegsdýpt ofan á bílakjallara til þess að mögulegt sé að hafa fjölbreyttan gróður á yfirborði lóðar.

Þegar tillaga að nýju deiliskipulagi verður unnin þarf að sýna staðsetningu á sorpi á lóðinni.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi með hliðsjón af framangreindum athugasemdum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri